

**Hol´ mich aus dem Dornröschenschlaf! Zinshaus im
Zentrum von Baden**



Objektnummer: 16612

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1832
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	416,00 m ²
Lagerfläche:	39,00 m ²
Zimmer:	15
Bäder:	6
WC:	6
Garten:	1.250,00 m ²
Keller:	39,90 m ²
Kaufpreis:	1.290.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



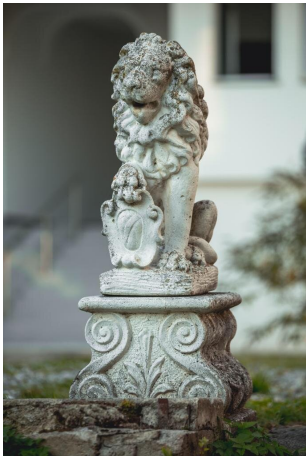
Marianne Pargan

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 676 3399170

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









PLÅNENS	
SÖDERSTADEN	
Plå 1	29 88 m ²
Plå 2	24 75 m ²
SÖDERSTADEN	
Plå 3	90 84 m ²
Plå 4	80 00 m ²
Plå 5	26 00 m ²
SÖDERSTADEN	
Plå 6	15 80 m ²
Plå 7	15 00 m ²
SÖDERSTADEN	
Plå 8	15 00 m ²
Plå 9	15 00 m ²
Plå 10	15 00 m ²
Plå 11	15 00 m ²
Plå 12	15 00 m ²
Plå 13	15 00 m ²
Plå 14	15 00 m ²
Plå 15	15 00 m ²
Plå 16	15 00 m ²
Plå 17	15 00 m ²
Plå 18	15 00 m ²
Plå 19	15 00 m ²
Plå 20	15 00 m ²
Plå 21	15 00 m ²
Plå 22	15 00 m ²
Plå 23	15 00 m ²
Plå 24	15 00 m ²
Plå 25	15 00 m ²
Plå 26	15 00 m ²
Plå 27	15 00 m ²
Plå 28	15 00 m ²
Plå 29	15 00 m ²
Plå 30	15 00 m ²
Plå 31	15 00 m ²
Plå 32	15 00 m ²
Plå 33	15 00 m ²
Plå 34	15 00 m ²
Plå 35	15 00 m ²
Plå 36	15 00 m ²
Plå 37	15 00 m ²
Plå 38	15 00 m ²
Plå 39	15 00 m ²
Plå 40	15 00 m ²
Plå 41	15 00 m ²
Plå 42	15 00 m ²
Plå 43	15 00 m ²
Plå 44	15 00 m ²
Plå 45	15 00 m ²
Plå 46	15 00 m ²
Plå 47	15 00 m ²
Plå 48	15 00 m ²
Plå 49	15 00 m ²
Plå 50	15 00 m ²
Plå 51	15 00 m ²
Plå 52	15 00 m ²
Plå 53	15 00 m ²
Plå 54	15 00 m ²
Plå 55	15 00 m ²
Plå 56	15 00 m ²
Plå 57	15 00 m ²
Plå 58	15 00 m ²
Plå 59	15 00 m ²
Plå 60	15 00 m ²
Plå 61	15 00 m ²
Plå 62	15 00 m ²
Plå 63	15 00 m ²
Plå 64	15 00 m ²
Plå 65	15 00 m ²
Plå 66	15 00 m ²
Plå 67	15 00 m ²
Plå 68	15 00 m ²
Plå 69	15 00 m ²
Plå 70	15 00 m ²
Plå 71	15 00 m ²
Plå 72	15 00 m ²
Plå 73	15 00 m ²
Plå 74	15 00 m ²
Plå 75	15 00 m ²
Plå 76	15 00 m ²
Plå 77	15 00 m ²
Plå 78	15 00 m ²
Plå 79	15 00 m ²
Plå 80	15 00 m ²
Plå 81	15 00 m ²
Plå 82	15 00 m ²
Plå 83	15 00 m ²
Plå 84	15 00 m ²
Plå 85	15 00 m ²
Plå 86	15 00 m ²
Plå 87	15 00 m ²
Plå 88	15 00 m ²
Plå 89	15 00 m ²
Plå 90	15 00 m ²
Plå 91	15 00 m ²
Plå 92	15 00 m ²
Plå 93	15 00 m ²
Plå 94	15 00 m ²
Plå 95	15 00 m ²
Plå 96	15 00 m ²
Plå 97	15 00 m ²
Plå 98	15 00 m ²
Plå 99	15 00 m ²
Plå 100	15 00 m ²

SOUTERRAN

PASTEFRE

1 STOCK

PARTIERRE



SOUTERRAIN



Objektbeschreibung

Dieser Stilaltbau wurde 1832 als Zinshaus errichtet und hat seither unterschiedliche Nutzungen (Wohnen, Gewerbe) gefunden. Die Liegenschaft besteht derzeit aus sechs teilweise renovierungsbedürftigen Wohnungen und zwei Rohdachböden mit Ausbaupotential. Das Haus ist teilunterkellert. Am Grundstück kann nicht geparkt werden.

Die Wohnungsgrößen:

2. 90,97 m² (erster Stock),
4. 58,82 m² (Erdgeschoss),
6. 64,72 m² (Souterrain Zubau)
8. 39,33 m² (Souterrain Zubau, könnte Ihnen den Keller ersetzen),
10. 70,59 m² (1. Stock Hauptgebäude/Zubau)
12. 39,3 m² (1. Stock Zubau)

Fünf der sechs Wohnungen sind zum riesigen Garten Richtung Süden ausgerichtet. Die beiden Dachböden der Liegenschaft sind aktuell nicht ausgebaut und bieten das wirkliche Potenzial. Hier könne Sie Ihre Wohnträume verwirklichen und richtige Traumwohnungen schaffen, die dann auch frei vermietet werden dürfen. Das Bestandsobjekt selbst kann noch um ca. 200 m² erweitert werden.

Der große Garten der Liegenschaft bietet für den Eigentümer und seine Mieter einen tollen Mehrwert und Erholungsmöglichkeit. Über eine kleine Brücke, die sich im hinteren Teil des Gartens befindet, gelangt man direkt in die wunderschöne Parklandschaft Badens.

Das bestandsfreie Objekt kann aufgrund der Fassade, die unter Ensembleschutz steht, nur behutsam und im Einvernehmen mit der Badener Baubehörde unter Einbeziehung des Denkmalschutzes erweitert werden. Diesbezügliche Pläne wurden bereits ausgearbeitet, dann aber nicht umgesetzt. Eine Renovierung des Altbestandes und die anschließende Vermietung der Wohnungen wäre aufgrund der gefragten Lage und der hohen Nachfrage nach Wohnraum

in Baden ebenfalls sinnvoll. Eine gewerbliche Nutzung ist ebenso möglich wie die Zusammenlegung einzelner Wohnungen.

Das Haus befindet sich in absoluter **Badener Bestlage**, 5 Minuten zu Fuß ins Zentrum und über einen Fußweg direkt mit dem Doblhoffpark verbunden.

Nützen Sie die Gelegenheit, in dieser begehrten Lage in der bekannten Kaiserstadt Eigentum zu erwerben!

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Baden ist bekannt für seine hervorragende Lebensqualität. Die Stadt ist als Kur- und Schulstadt am Rande des Wienerwaldes bekannt und der ideale Ort, in der Nähe einer Großstadt zu leben und gleichzeitig in wenigen Minuten im Wienerwald zu sein. Wander- und Spazierwege, mehrere Parks und das Rosarium, ein dichtes Radwegnetz, Mountainbike- und Laufstrecken, Kultur und beste Infrastruktur sind hier für jede Lebenslage vorhanden.

In Baden finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, das Landesklinikum Baden, die Volksschule, eine Vielzahl an höheren Schulen, Kindergärten, Supermärkte uvm. Eine Bäckerei, die Römertherme mit dem angeschlossenen Fitnesscenter, mehrere Ärzte und das Strandbad sind nur 2-5 Gehminuten entfernt. Der Genussmarkt und der Grüne Markt versorgen Sie mit regionalen Schmankerln genauso wie mit internationalen Köstlichkeiten. Die vielen Veranstaltungen im Badener Stadtzentrum haben die Kurstadt weithin bekannt gemacht und machen Baden so beliebt bei Alt und Jung.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet. Ein Bus (Haltestelle 1 min entfernt) bringt Sie direkt in die Innenstadt (Josefsplatz) oder zum Bahnhof der Südbahn, mit der Sie die schnellste Verbindung nach Wien oder Bad Vöslau erreichen.

Die Shopping City Süd und Wien-Meidling sowie die Wiener Innenstadt erreichen Sie auch bequem mit der Badener Bahn, die ebenfalls eine regelmäßige und schnelle Verbindung bietet.

Die angrenzenden Gemeinden sind mit mehreren Buslinien zu erreichen.

Diese Villa ist durch die einzigartige Lage ein Rückzugsort, der Ihnen Raum für Entfaltung und Inspiration bietet.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Bitte fordern Sie das Exposé mit vielen weiteren Bildern und den Plänen an!

Für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Marianne Pargan

Akad. Immobilientreuhänderin

marianne.pargan@ringsmuth.at

Mobile: [+43 676 33 99 170](tel:+436763399170)

Alexander Ringsmuth Immobilien

<http://www.ringsmuth.at/>

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap